



Nichteheliche Lebensgemeinschaften

Anders als für die Ehe gibt es für nichteheliche Lebensgemeinschaften keine gesetzlichen Vorschriften. Im Fall der Trennung ist gesetzlich kein Ausgleich vorgesehen, und im Fall des Todes ist der überlebende Partner kein gesetzlicher Erbe. Deshalb sollten Unverheiratete vertragliche Regelungen treffen, insbesondere bezüglich einer gemeinsam erworbenen Immobilie.

1. Zunächst ist beim **Kauf einer Immobilie** zu klären, ob ein Partner Alleineigentümer oder ob beide Partner Eigentümer in welchem Verhältnis werden sollen. Dies hängt zum einen davon ab, ob im Fall der Trennung ein Partner das alleinige Verfügungsrecht erhalten soll oder ob eine solche Festlegung jetzt noch nicht getroffen werden soll. Der Alleineigentümer kann frei über die Immobilie verfügen, der andere Partner muss notfalls ausziehen. Zum anderen ist relevant, wer wie viele Eigenmittel beim Kauf zur Verfügung stellt und wer die Raten für eventuell aufgenommene Darlehen zahlt. Wenn der Eigentumsanteil eines Partners niedriger ist als der Anteil, den er an Eigenmitteln und bei der Darlehensrückzahlung aufbringt, zahlt er für den Eigentumsanteil des anderen Partners mit. Wenn das nicht gewollt ist, kann das Verhältnis der Eigentumsanteile dem Verhältnis der jeweils aufgebrauchten Mittel angepasst werden.

Alternativ können, insbesondere wenn noch nicht feststeht, wer wie viel zur Darlehenstilgung beiträgt, zunächst beide Partner die Immobilie je zur Hälfte erwerben und eine **Vereinbarung** treffen, dass bei Trennung derjenige, der weniger aufgebracht hat, dem anderen Partner den hälftigen Unterschiedsbetrag erstatten muss. Eine Vereinbarung sollte erst recht getroffen werden, wenn ein Partner Alleineigentümer wird, aber der andere Eigenmittel beisteuert oder das Darlehen mit abbezahlt. In diesem Fall ist zu regeln, wie viel der Partner, dem die Immobilie alleine gehört, bei Trennung an den anderen auszahlen muss. Wird eine solche Vereinbarung notariell beurkundet, kann im Notfall ohne vorherigen Prozess die Zwangsvollstreckung eingeleitet werden. Auch eine Absicherung des Erstattungsanspruchs durch eine Hypothek ist möglich.

Auch wenn beide Partner die Immobilie erworben haben, kann sich ein Partner schon beim Kauf oder später für den Fall der Trennung verpflichten, dem anderen Partner seinen Anteil zu einem bestimmten Preis zu übertragen. In bestimmten Fällen, z. B. bei gemeinsamen Kindern, kommt auch die Vereinbarung eines Wohnrechts im Trennungsfall für den Partner, der die Kinder betreut, in Betracht. All das kann in einer notariellen Vereinbarung individuell geregelt werden.

Die Kosten einer notariellen Vereinbarung hängen vom Wert der getroffenen Regelungen ab. Wird beispielsweise vereinbart, dass ein Partner im Fall der Trennung an den anderen einen Betrag von 50.000 Euro zu zahlen hat, fallen Notargebühren in Höhe von ca. 420 Euro an.

2. **Baut ein unverheiratetes Paar selbst**, ist zu beachten, dass Eigentümer des Hauses automatisch derjenige wird, dem der Grund gehört. Ist also ein Partner Alleineigentümer des Baugrundstücks, wird er auch Alleineigentümer des Hauses, auch wenn der andere Partner Geld und Eigenleistung in den Bau gesteckt hat. Um hier einen Ausgleich zu schaffen, sind vertragliche Regelungen notwendig. Eine Möglichkeit ist die Übertragung eines Miteigentumsanteils, der wertmäßig den erbrachten Aufwendungen entspricht. Eine andere Möglichkeit besteht darin, zu vereinbaren, dass der Partner, der Eigentümer



HAIN AIGNER NOTARE

des Grundstücks ist, dem anderen im Trennungsfall einen bestimmten Betrag zu erstatten hat, was z. B. durch Eintragung einer Hypothek abgesichert werden kann.

3. In einem **Partnerschaftsvertrag** können Sie sowohl für die Zeit während der Partnerschaft als auch für den Fall der Trennung noch weitere verbindliche Regelungen treffen. Gibt beispielsweise ein Partner seinen Beruf auf, weil er gemeinsame Kinder erzieht oder die Haushaltsarbeit erledigt, können Sie vereinbaren, dass der verdienende Partner dem anderen zur Zahlung von Unterhalt verpflichtet ist, da ja der nicht erwerbstätige Partner an den Einkünften des anderen nicht automatisch beteiligt wird. Auch kommt im Trennungsfall die Zahlung eines einmaligen Betrags als Ausgleich in Betracht. Zahlungsverpflichtungen können in der notariellen Urkunde auch für vollstreckbar erklärt werden, so dass im Notfall der Gang vors Gericht entbehrlich ist.
4. **Bei intakter Partnerschaft** ist es wichtig, für den Fall vorzusorgen, dass ein Partner aufgrund eines Unfalls, Krankheit oder Alters nicht mehr für sich selbst handeln kann oder stirbt.

In der Regel hat der nichteheliche Partner nicht einmal ein Auskunftsrecht im Krankheitsfall, geschweige denn, dass er für den anderen Entscheidungen treffen dürfte. Hier hilft eine gegenseitige Vollmacht, die notariell sein muss, wenn sie auch für Immobilienangelegenheiten gelten soll. Eine notarielle **Vollmacht** kostet bei einem Vermögen von 50.000 Euro ca. 125 Euro.

Was mit dem Vermögen eines Partners nach dem Tod passieren soll, ist in einem **Testament** zu regeln. Insbesondere ist zu klären, ob der überlebende Partner das Eigentum, ein Nutzungs- oder Wohnrecht an der gemeinsam genutzten Immobilie erhalten soll, wobei bei unverheirateten Paaren die Erbschaftsteuerbelastung und die Pflichtteilsrechte von Eltern und Kindern besonders berücksichtigt werden müssen. Wenn Sie hier nicht rechtzeitig vorsorgen, besteht die Gefahr, dass im Todesfall gemeinsam geschaffene Werte an die Verwandten des Verstorbenen fallen und der überlebende Partner aus der gemeinsamen Wohnung ausziehen muss, wenn die Erben dies verlangen. Ein notarielles Testament kostet bei einem Vermögen abzüglich Schulden von 25.000 Euro ca. 160 Euro. In einem Testament können Sie auch verbindlich verfügen, wer im Fall Ihres Todes **Vormund Ihrer minderjährigen Kinder werden soll**.

Bei unverheirateten Paaren ist Vorsorge durch Vertrag, Vollmacht und Testament notwendig, da es keine gesetzlichen Regelungen im Fall der Trennung, der Geschäftsunfähigkeit und des Todes gibt. Besprechen Sie mit uns, was in Ihrem konkreten Fall für Sie am besten geeignet ist. Die Beratung kostet nichts extra, sondern ist mit der Beurkundungsgebühr abgegolten.

Ihre Notare